

**Markt Wernberg-Köblitz  
Lkr. Schwandorf**

**Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan  
„Am Köblitzbach“  
in Wernberg-Köblitz**



**Begründung**

**Entwurf vom 25.04.2023**

**Verfasser:**



**Architektur- und Ingenieurbüro  
Schultes GmbH**

Am Sauerbrunnen 1, 92655 Grafenwöhr  
Tel. 09641/931920-0 – Fax. 09641/931920-99



**Grünordnung:**

**BLANK & PARTNER MBB  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

MARKTPLATZ 1 - 92536 PFREIMD  
TEL.: 09606 / 91 54 47 FAX.: 09606/ 91 54 48

***Hinweise zum Verfahrensstand sind im nachfolgenden kursiv dargestellt!***  
***Bearbeitungsstand: 09.05.2023***

## **INHALT**

### **A) Begründung**

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Bedarfsnachweis	5
2.1 Strukturdaten	5
2.1.1 Einwohnerzahl	5
2.1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre	5
2.1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung	6
2.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises	8
2.1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße	8
2.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System	8
2.1.7 Gebietskategorie gem. LEP	9
2.1.8 Verkehrsanbindung	9
2.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	10
2.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde	11
2.1.11 Siedlungsdichte	12
2.2 Bestehende Flächenpotenziale	13
2.2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan	13
2.2.2 Unbebaute Flächen mit Baurecht	13
2.2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich	14
2.2.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude	15
2.2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen	15
2.2.6 Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit	16
2.2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale	16
2.3 Berechnung	16
3. Alternativenprüfung	19
4. Beschreibung des Plangebietes	19
5. Geltungsbereich	20
6. Erschließung	20
7. Ausgleichsmaßnahmen	21
8. Änderungen im Flächennutzungsplan	22
9. Darstellungen im Plan	22
10. Verfahren	22
11. Begründung zur Grünordnung	22

### **B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc. 25**

## A) Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Nachfrage Bauwilliger nach entsprechenden Baugrundstücken ist in Wernberg-Köblitz nach wie vor groß. So liegen der Gemeinde aktuell Anfragen in einem Maße vor, welches die Schaffung entsprechender Bauflächen erfordert.

Die Marktgemeinde verfügt aktuell über lediglich ein freies Baugrundstück. Die in privater Hand befindlichen freien Bauflächen sind auf absehbare Zeit nahezu ausnahmslos für die Gemeinde weder verfügbar noch durch diese vermittelbar.

Im zuletzt erschlossenen Baugebiet „Kreuzäcker III“ konnten die Grundstücke innerhalb kürzester Zeit dem Verkauf und der Bebauung zugeführt werden. Derzeit sind hier lediglich 3 Grundstücke noch nicht bebaut. Mit dem auferlegten Bauzwang ist aber auch hier mit der sehr zeitnahen Bebauung zu rechnen.

Der aktuelle Bestand an leerstehenden Wohngebäuden liegt im gesamten Gemeindegebiet bei insgesamt 3 Gebäuden (siehe Tabelle 7, Ziffer 2.2.4). Die Gemeinde ist hier stetig bemüht, diesen Leerständen wirkungsvoll zu begegnen. In der Vergangenheit konnten auftretende Leerstände meist innerhalb relativ kurzer Zeit durch Sanierung, bzw. anderweitige Nachfolgenutzung erfolgreich beseitigt werden.

Aufgrund des Umstandes, dass der gemeindliche Bedarf zur Schaffung der benötigten Flächen weder über freie Baugrundstücke noch über Gebäudeleerstände gedeckt werden kann, hat sich der Markt Wernberg-Köblitz entschlossen, das Baugebiet „Am Köblitzbach“ als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Neben dem Umstand, dass sich bereits Ortsansässige wie auch Auswärtige zur Realisierung ihrer Bauvorhaben für entsprechendes Bauland im Gemeindebereich interessieren, wirkt sich im Hinblick auf künftige Neuansiedlungen insbesondere die hervorragende Verkehrsanbindung und damit eng verbunden, die außerordentlich ausgeprägte wirtschaftliche Entwicklungsdynamik positiv für den Markt Wernberg-Köblitz aus.

Die Gemeinde hat sich für die betroffenen Grundstücke bereits Kaufoptionen gesichert, so dass die spätere Verfügbarkeit der Grundstücke auch gewährleistet ist. Mit Veräußerung an die jeweiligen Bauwerber sollen die Baugrundstücke später ausschließlich mit entsprechendem Bauzwang belegt werden, um einer längeren Nichtbebauung systematisch vorzubeugen. Diese Vorgehensweise hat sich in den letzten Jahren nicht nur in Wernberg-Köblitz sehr erfolgreich als richtig bestätigt.

Mit Ausweisung entsprechender Baugrundstücke möchte der Markt Wernberg-Köblitz die Voraussetzung schaffen, um insbesondere jungen Familien, aber auch allen anderen Bevölkerungsschichten, die dauerhafte Ansiedlung zu ermöglichen. Der sonst zwangsläufig möglichen Abwanderung, vor allem junger Menschen, soll damit möglichst wirkungsvoll begegnet werden. Die Gemeinde hat es sich hierbei auch zur Vorgabe gemacht, Baugrundstücke nur zum Zweck der eigenen Wohnnutzung abzugeben. Den andernfalls möglichen Aktivitäten einzelner Mietwohnungsspekulanten soll damit von Anfang an Einhalt geboten werden.

Aufgrund bereits sehr zahlreich vorliegender Anfragen und der attraktiven Lage ist davon auszugehen, dass sich das Baugebiet relativ kurz- bis mittelfristig mit entsprechender Bebauung füllen wird. So stehen aktuell 117 mögliche Bauwerber auf der seitens der Gemeinde geführten Bewerberliste, welche sich nahezu ausnahmslos für Grundstücke zum klassischen Wohnhausbau interessieren. Davon ca. 45 % aus dem Gemeindebereich, ca. 30 % aus der angrenzenden Region (bis 25 km) und ca. 25 % aus entfernteren Gegenden (mehr als 25 km). Dies alles, ohne dass hierfür bislang „geworben“ worden wäre.

Nach dem Willen der Marktgemeinde Wernberg-Köblitz wird ein möglichst „schlanker Bebauungsplan“ aufgestellt, welcher sich auf ein Mindestmaß an Festsetzungen beschränken soll. Damit soll die individuelle Gestaltungsvielfalt der einzelnen Bauherren nicht unnötig

eingeschränkt werden, ohne gleichzeitig wesentliche städtebauliche Aspekte für die künftige bauliche Entwicklung im Planbereich außer Acht zu lassen.

Um einem möglichst sparsamen, bedarfsorientierten Flächenverbrauch gerecht zu werden, ist die Ausweisung eines Bebauungsplanes mit entsprechender Parzellierung vorgesehen. So sollen neben klassischen Grundstücken für normale Wohnhausbebauung in Teilbereichen auch explizit Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung entstehen.

Im Bemühen, dem Klimawandel entsprechend entgegenzuwirken, wurden im Rahmen der Möglichkeiten entsprechende klimabezogene Festsetzungen aufgenommen. Diese sollen beitragen, den diesbezüglich anstehenden Herausforderungen gerecht zu werden. Insbesondere geht es hierbei um Festsetzungen konkreter Maßnahmen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und Dachbegrünungen.

Ziel der vorliegenden Planung war es, das Baukonzept mit möglichst wenigen Festlegungen zu bestimmen. So wurden neben der Festsetzung möglichst großzügiger Baugrenzen im Wesentlichen auch Begrenzungen der zulässigen Grundflächenzahl und der Höhenentwicklung der Gebäude vorgenommen. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet. Gänzlich wurde auch auf kleinliche Festsetzungen, welche i. d. R. oft zu Befreiungsanträgen führen, verzichtet.

Fachliche Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß dem zum 1. Januar 2020 novellierten Landesentwicklungsprogramm Bayern werden eingehalten.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen begründet sich hauptsächlich dadurch, dass andere Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Neben der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Siedlungsentwicklung beinhaltet die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundzüge.

#### Grundzüge der Planung:

##### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Den städtebaulichen Entwicklungsabsichten folgend, werden hierbei differenzierte Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese erstrecken sich im Wesentlichen auf begrenzende Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und zulässiger Wand- und Firsthöhen.

Für Grenzgaragen in definierter Hanglage werden mögliche Ausnahmen zur ansonsten nach BayBO möglichen Wandhöhe zugelassen.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

Mit der gegliederten Festsetzung werden neben klassischen Wohnhäusern insbesondere auch Gebäude des Mehrgeschosswohnbaus möglich.

##### 1.2 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese haben den Zweck, notwendige Mindestabstände zu Verkehrsflächen und Nachbargrenzen zu gewährleisten.

##### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen

Verbindliche Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude und zur Firstrichtung werden nicht getroffen. Den Bauwerkern soll damit eine möglichst großzügige Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden.

##### 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen

Der Standort von Garagen, bzw. Carports ist innerhalb der Baugrenzen frei wählbar.

##### 1.5 Stellplätze

Die vorgenommenen Festsetzungen sollen dazu beitragen, im Planbereich für eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu sorgen. Insbesondere auch im Hinblick auf die in Teilen vorgesehene verdichtete Bebauung.

#### 1.6 Zahl der Wohnungen

Die Begrenzung max. zulässiger Wohnungen soll im Baugebiet in nachbarschaftlicher Beziehung für entsprechende Planungssicherheit sorgen.

#### 1.7 Baukörper

Im Kern werden begrenzende Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, etc. nur soweit festgesetzt, wie dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen den Bauwerbern eine möglichst breite Gestaltungsmöglichkeit belassen.

Die dargestellten Regelbeispiele sollen die entsprechenden Festsetzungen, wo notwendig und möglich, beispielhaft und verständlicher darstellen.

#### 1.8 Einfriedungen

Im Sinne des Naturschutzes werden Zaunsockel und Mauern ausgeschlossen. Stützmauern auf der Grundstücksgrenze sind nur in sinnvoll begründeten Teilbereichen zulässig, so z. B. im Bereich von Garagenzufahrten.

#### 1.9 Klimasensibler Umgang mit Regen-/Niederschlagswasser

Die getroffenen Festsetzungen zur Bodenversiegelung, Rückhaltung von Niederschlagswasser und Brauchwassernutzung sollen im Hinblick auf den Klimawandel auf einen entsprechend sensiblen Umgang hinwirken.

#### 1.10 Auffüllungen und Abgrabungen

Zulässige Auffüllungen und Abgrabungen werden im Baugebiet auf max. 1,5 m begrenzt. Der vorhandenen Topographie wird damit maßvoll Rechnung getragen.

#### 1.11 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebiets in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

## 2. Bedarfsnachweis

### 2.1 Strukturdaten

#### 2.1.1 Einwohnerzahl

Zum Stichtag 31.12.2020 betrug die Einwohnerzahl von Wernberg-Köblitz für das gesamte Gemeindegebiet insgesamt 5.678 Einwohner.

#### 2.1.2 Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre

Nachfolgende Tabelle zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde:

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2011	5 658	15	0,3
2012	5 622	- 36	- 0,6
2013	5 586	- 36	- 0,6
2014	5 581	- 5	- 0,1
2015	5 685	104	1,9
2016	5 661	- 24	- 0,4
2017	5 703	42	0,7
2018	5 650	- 53	- 0,9
2019	5 618	- 32	- 0,6
2020	5 678	60	1,1

Tabelle 1: Bevölkerung, [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)  
Statistik kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

### 2.1.3 Einwohnerzahl gemäß Bevölkerungsvorausberechnung

Nachfolgende Übersicht zur demographischen Entwicklung der Gemeinde Wernberg-Köblitz:

Datenblatt 09 376 150 Wernberg-Köblitz				
Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 618	807	3 607	1 204
2020	5 700	800	3 600	1 200
2021	5 600	800	3 600	1 200
2022	5 600	800	3 600	1 300
2023	5 600	800	3 500	1 300
2024	5 600	800	3 500	1 300
2025	5 500	800	3 400	1 300
2026	5 500	800	3 300	1 400
2027	5 500	800	3 300	1 400
2028	5 500	800	3 200	1 500
2029	5 500	800	3 200	1 500
2030	5 400	800	3 100	1 600
2031	5 400	800	3 100	1 600
2032	5 400	800	3 000	1 600
2033	5 400	800	2 900	1 700
2034	5 400	700	2 900	1 700
2035	5 400	700	2 900	1 700
2036	5 400	700	2 900	1 800
2037	5 300	700	2 800	1 800
2038	5 300	700	2 800	1 800
2039	5 300	700	2 800	1 800

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet. Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

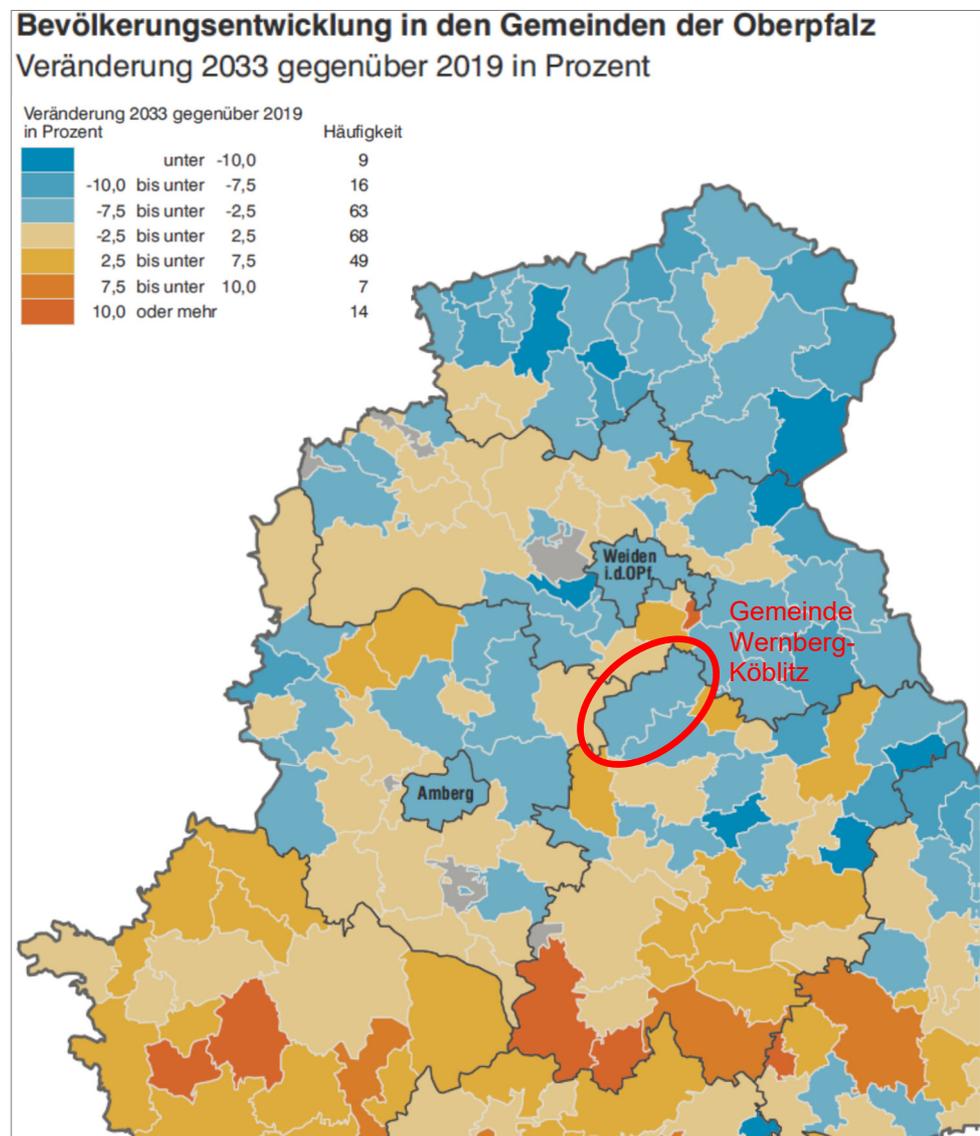
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung, [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)  
Demographie-Spiegel für Bayern, Ausgabe 08/2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

Wernberg-Köblitz stünde aufgrund der amtlich prognostizierten demographischen Zahlen im Zeitraum 2019 bis 2039 eine „abnehmende“ Einwohnerentwicklung (Abnahme um 318 Einwohner, entspricht ca. - 5,7 %) bevor.

Die prognostizierte Entwicklung auf Kommunalebene ist hierbei, im Gegensatz zur Entwicklung im gesamten Landkreis eher negativ zu bewerten, was nachfolgende Grafik entsprechend belegt.

Im Landkreis selbst geht die prognostizierte Entwicklung stark auseinander. Werden dem südlichen Landkreis zunehmende bis stark zunehmende Prognosen attestiert, so sind diese im nördlichen Teil des Kreises lediglich stabil bis abnehmend.

Bevölkerungsprognosen aus der Vergangenheit (Demographiebericht für Wernberg-Köblitz 2012 – 2030, BertelsmannStiftung) sahen im Zeitraum 2012 bis 2025 einen Rückgang der Bevölkerung um ca. 4,2 %. Diese Prognose trat mit Blick auf die tatsächliche Einwohnerentwicklung (siehe Ziffer 2.1.3) nachweislich nicht ein, weshalb durchaus zu bezweifeln ist, ob auch die heutige Prognose des Demographiespiegels eintreten wird.



Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung, [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de), Demographie-Spiegel für Bayern, Ausgabe 08/2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

#### 2.1.4 Bevölkerungsprognose des Landkreises

Im Landkreis Schwandorf wird die demographische Entwicklung aktuell mit „zunehmend“ eingestuft, was überwiegend den positiven Tendenzen im südlichen Landkreis geschuldet ist.

So wird im aktuellen Demographie-Spiegel, Ausgabe 01/2023 des Bayerischen Landesamtes für Statistik dem Landkreis im Zeitraum zwischen 2021 und 2041 eine Zunahme der Bevölkerung um 10.700 Personen vorausgerechnet. Dies entspricht einem prozentualen Zuwachs im Landkreis von ca. 7,2 %.

#### 2.1.5 Durchschnittliche Haushaltsgröße

Zum Stichtag 31.12.2020 waren im Bestand vorhanden:

1.601 Wohngebäude  
2.581 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden

Heran gezogen wird die Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2020 mit 5.678 Einwohnern.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt sich demnach für den aktuellen Bestand mit ca. 2,19 Einwohner pro Wohnung.

#### 2.1.6 Einstufung im Zentrale Orte-System

Im Verbund mit Nabburg und Pfreimd ist Wernberg-Köblitz als Mittelzentrum ausgewiesen.

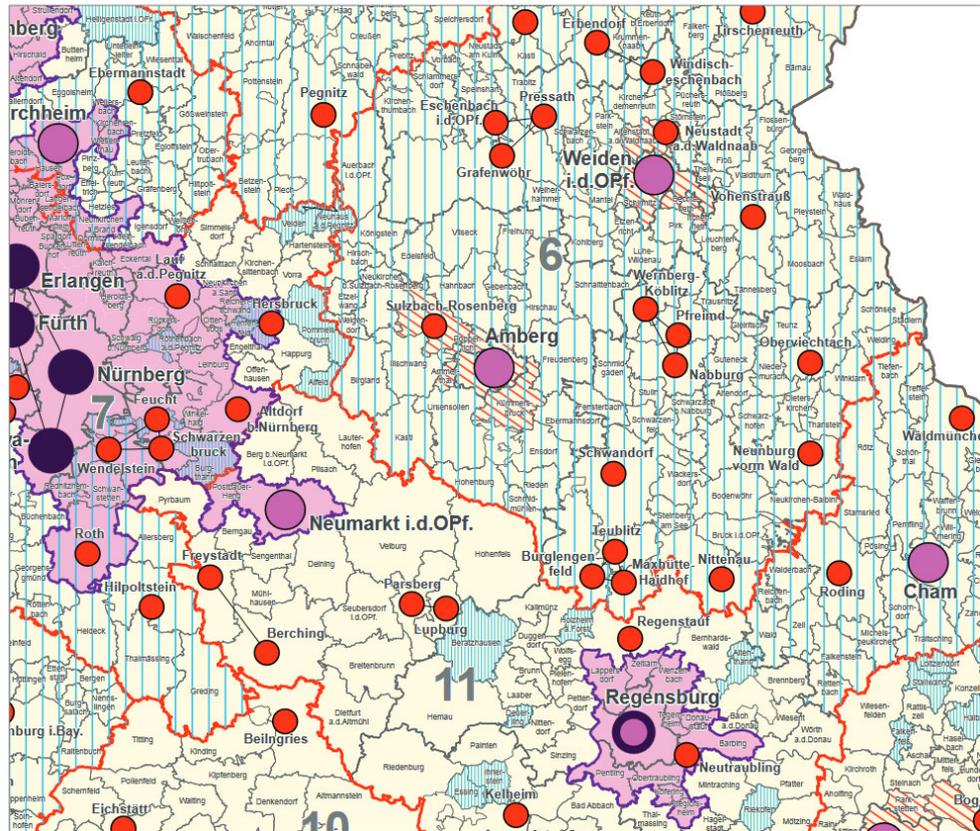
Darüber hinaus liegt Wernberg-Köblitz noch in der südlichen Peripherie des „Oberzentrums“ Weiden i. d. Opf.

Als weitere Oberzentren sind Amberg, ca. 25 km westlich und Cham, ca. 49 km südöstlich von Wernberg-Köblitz zu nennen.

Regensburg liegt als nächst gelegenes Regionalzentrum ca. 58 km südlich von Wernberg-Köblitz.

Zur Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach beträgt der geographische Abstand knapp 60 km.

2.1.7 Gebietskategorie gem. LEP



Strukturkarte: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Lesefassung Stand 01.01.2020

Gemäß Strukturkarte des aktuellen LEP liegt die Gemeinde Wernberg-Köblitz im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Die betroffene Kreisregion ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ausgewiesen.

2.1.8 Verkehrsanbindung

Mit der zur Staatsstraße St 2657 und der zur Kreisstraße SAD 25 abgestuften früheren Bundesstraße B 14, welche Wernberg-Köblitz von Nord nach Süd, bzw. von West nach Ost durchqueren, ist Wernberg-Köblitz sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

So ist die Bundesautobahn A 93, welche als Hauptmagistrale von Regensburg nach Hof führt und Wernberg-Köblitz westlich tangiert, über eine eigene Anschlussstelle schon nach 2 km erreichbar.

Ca. 2,5 km südlich von Wernberg-Köblitz verbindet das Autobahnkreuz „Oberpfälzer Wald“ die BAB 14 mit der BAB 6, welche die Metropole Nürnberg mit der tschechischen Hauptstadt Prag verbindet und das Gemeindegebiet östlich streift.

Die Bahnlinie Regensburg-Weiden führt direkt durch Wernberg-Köblitz. Der örtliche Bahnhof Wernberg bietet auch hier eine sehr gute Anbindung an den überörtlichen ÖPNV.

Die umliegenden Oberzentren Weiden und Amberg sind innerhalb ca. 15 - 20 Minuten sehr gut mit dem Pkw erreichbar.

Selbst die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach und das Regionalzentrum Regensburg, sowie die in ca. 30 km östlich angrenzende Tschechische Republik sind über die genannten Auto- und Eisenbahnen, z. B. für Pendler bestens erreichbar.

### 2.1.9 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Aufgrund der äußerst guten Verkehrsanbindung und auch landschaftlich attraktiven Lage konnte Wernberg-Köblitz in den letzten Jahren von der in der Region zu verzeichnender wirtschaftlich aufstrebender Entwicklung in gewissem Maße ebenfalls profitieren.

So stieg die Anzahl der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Wernberg-Köblitz im Zeitraum 2012 bis 2017 kontinuierlich von 2.985 auf 3.152. Dies entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von ca. 1 %.

Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Gewerbeflächen (zuletzt „IG Wernberg-Köblitz BA 4“) erfreuen sich aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung nach wie vor großer Beliebtheit. So sind hier aktuell weitere Betriebsansiedlungen bereits absehbar, welche in der Prognose auch neue Arbeitsplätze bescheren werden.

Aufgrund aktuell vorliegender Absichtsbekundungen bereits ansässiger und zur Neuansiedlung entschlossener Betriebe wird in Wernberg-Köblitz aktuell davon ausgegangen, dass in den nächsten Jahren noch bis ca. 600 Arbeitsplätze zusätzlich entstehen werden.

Überdies besteht ein sehr gutes Angebot an gut erreichbaren, qualifizierten Arbeitsplätzen sowohl im Gemeindegebiet als auch der näheren Umgebung (Weiden, Neustadt/WN, Hirschau, Pfreimd, Nabburg, Schwandorf, Vohenstrauß, etc.) als auch in der darüber hinaus angrenzenden Region (Amberg, Regensburg, Nürnberg etc.).

Hinzu kommt, dass seit Beginn der Pandemie (COVID) die Zahl der im Home-Office tätigen Beschäftigten stetig zunimmt. Die künftigen Möglichkeiten hierfür tendenziell eher noch zunehmen werden. So insbesondere auch in Wernberg-Köblitz.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 kommt in der Bewertung zu folgender Erkenntnis:

*„Die verstärkte Gewerbeansiedlung wirkt bereits als Impulsgeber für die positive Entwicklung auf weiteren strukturellen Ebenen, wie:*

- *Wohnungsstruktur [...]*
- *Bevölkerungsstruktur [...]*
- *Wirtschaftsstruktur [...]*“

U. a. mit der Ausweisung entsprechender Bauflächen möchte die Gemeinde unter Nutzung dieses Potenzials zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung beitragen und sowohl der einheimischen Bevölkerung als auch Neubürgern entsprechende Perspektiven bieten.

Das durchschnittliche Einkommen der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen in Wernberg-Köblitz lag im Jahr 2017 mit 35.620 € rund 6,4 % unter dem Kreisdurchschnitt.

Die Entwicklung des Lohn- und Steueraufkommens der letzten Jahre ist den nachfolgenden Tabellen und Statistiken zu entnehmen.

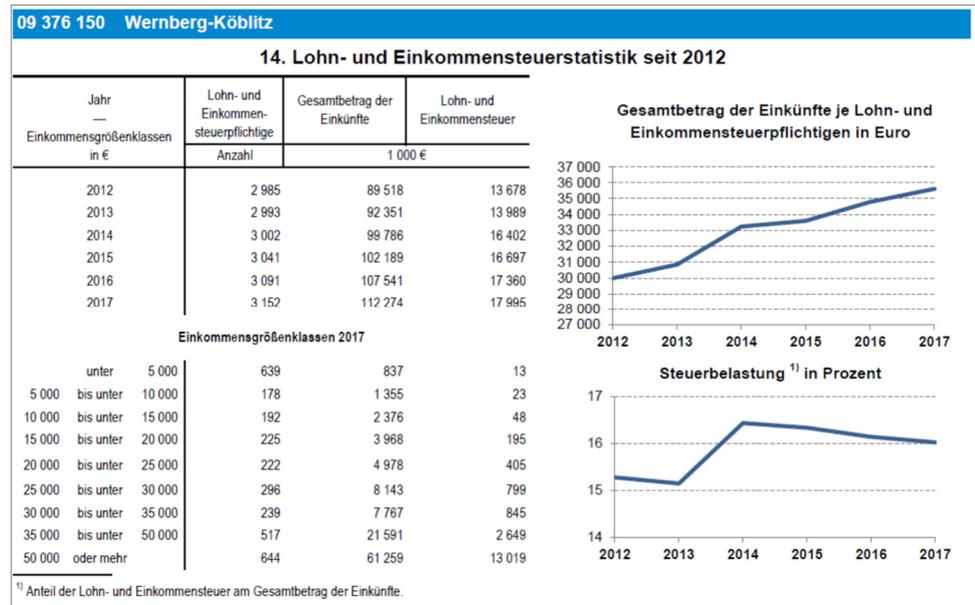


Tabelle 3: Lohn- und Einkommensteuerstatistik, [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)  
Statistik kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

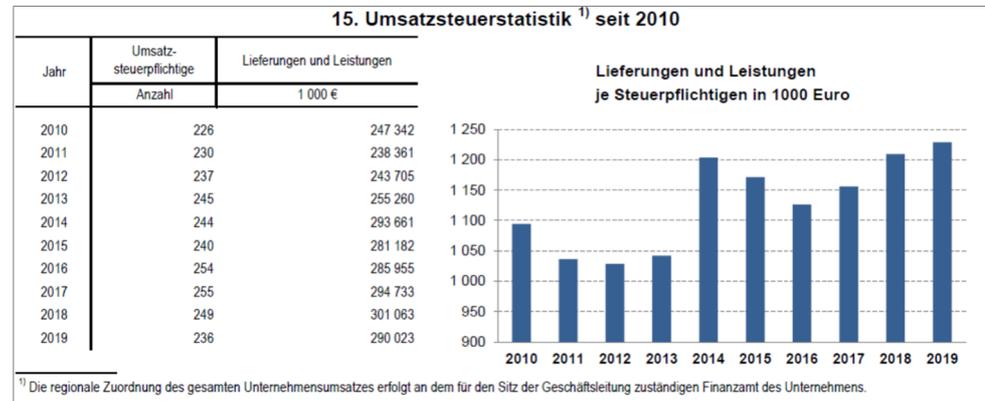


Tabelle 4: Umsatzsteuerstatistik, [www.statistik.bayern.de](http://www.statistik.bayern.de)  
Statistik kommunal 2021, Bayerisches Landesamt für Statistik.

### 2.1.10 Zielvorstellungen der Gemeinde

Die Marktgemeinde Wernberg-Köblitz möchte mit geeigneten Maßnahmen die Attraktivität des Lebens- und Arbeitsraumes für seine Bürgerinnen und Bürger nachhaltig stärken und erhalten.

Kommunale Einrichtungen sollen hierbei für die Zukunft im Bestand gesichert und infrastrukturelle Maßnahmen auf das Notwendige begrenzt werden.

Den viel beschriebenen negativen Auswirkungen des demographischen Wandels soll möglichst wirkungsvoll begegnet werden.

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 wurden u. a. für den Bereich Wohnen folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Erhalt der gewachsenen Ortsstrukturen
- Dem Bedarf angemessene Neuausweisung von Siedlungsgebieten
- Schwerpunkt Innenentwicklung
  - Bepflanzung und Förderung der bebauten Innen- und Kernbereiche
  - Nachverdichtung des Innenbereichs und der Siedlungsgebiete
  - Förderung von Ordnungsmaßnahmen im Siedlungskernbereich
  - Schaffung von neuen Wohnmöglichkeiten in den Ortskernen

- Aktive (Sanierungs-)Beratung speziell bei Generationen-/Eigentümergechsel (kommunale oder externe Anlaufstelle)
- Hochwertiges Arbeiten und Wohnen am Ort (kurze Wege, Familienfreundlichkeit) fördern
- Sanierungsanreize schaffen (Förderung, Zuschuss, o. ä.)
- Restrukturierung der Siedlungsareale der 1950er bis späten 1970er Jahre

#### 2.1.11 Siedlungsdichte

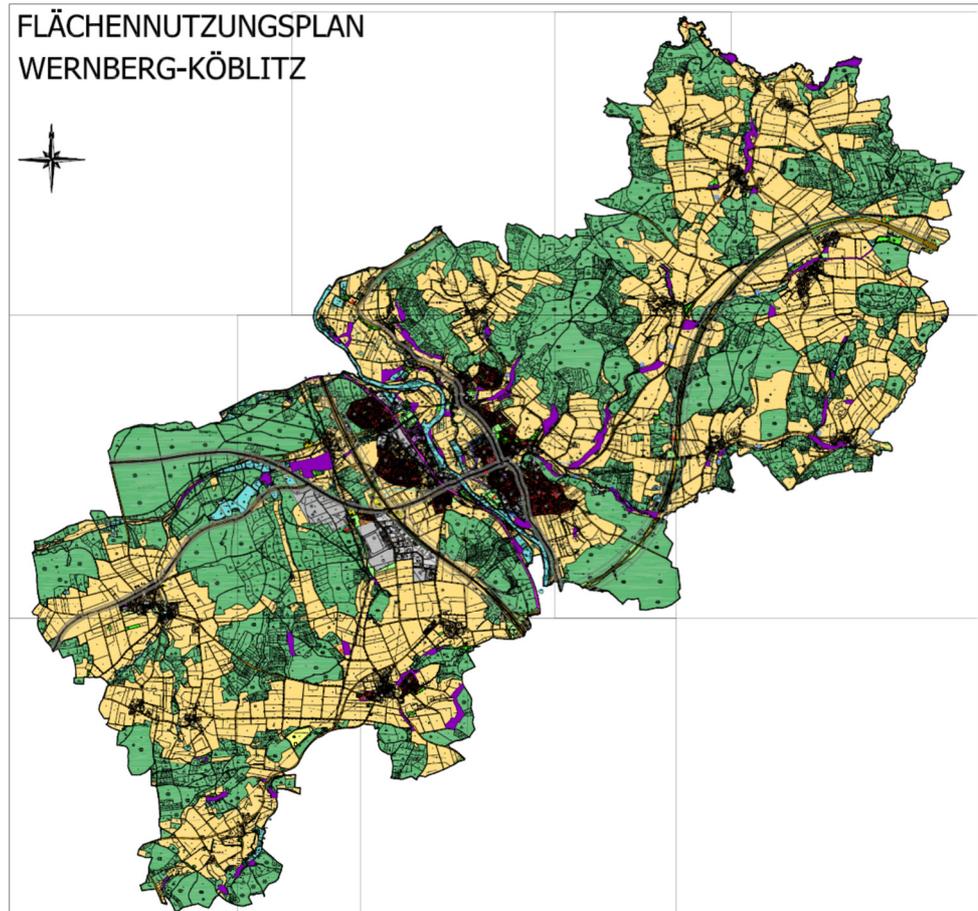
Unter Ansatz der Siedlungs- und Verkehrsfläche von ca. 7,78 km<sup>2</sup> lag die Siedlungsdichte im Gemeindebereich zum Stichtag 31.12.2020 bei 730 Einwohner je km<sup>2</sup>.

Die Siedlungsdichte im Landkreis Schwandorf zum Vergleich bei 932 Einwohner je km<sup>2</sup>.

(Quelle: Statistik kommunal 2021)

## 2.2 Bestehende Flächenpotenziale

### 2.2.1 Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen ohne Bebauungsplan



Karte FNP: Stand 20.04.2010 (unmaßstäbliche Wiedergabe)

Soweit im Flächennutzungsplan Bauflächen außerhalb des unbeplanten Innenbereichs als solche dargestellt werden, existieren hierfür auch entsprechende Bebauungspläne.

Dargestellte Bauflächen ohne Bebauungspläne sind somit im Flächennutzungsplan nicht vorhanden.

### 2.2.2 Unbebaute Flächen mit Baurecht

Im Gemeindebereich existieren gemäß Baulückenkataster, Stand 31.12.2022 innerhalb rechtskräftig ausgewiesener Baugebiete für den Bereich Wohnen folgende Baulücken:

Bebauungsplan	Gesamt	Bebaut	Frei, privat mit Bauzwang	Frei, privat ohne Bauzwang	Frei, öffentlich
Nördl. Ausiedlung *	3	3	0	0	0
Fischberg *	13	9	0	4	0
Galgenberg	14	11	0	3	0
Krummleite *	59	30	0	29	0
Feistelberger Steig *	21	21	0	0	0
Kreuzäcker I	64	54	0	10	0
Kreuzäcker II	20	20	0	0	0

Kreuzäcker III	18	15	3	0	0
Rabenbühl – B 14	36	32	0	4	0
Hintere Ringstraße	6	4	0	2	0
Wernberg Süd *	21	15	0	6	0
Bergäcker I	9	9	0	0	0
Bergäcker II	9	9	0	0	0
OT Neunaigen, Am Schwallbach	6	5	0	1	0

<b>Gesamt</b>	<b>299</b>	<b>237</b>	<b>3</b>	<b>59</b>	<b>0</b>
---------------	------------	------------	----------	-----------	----------

Tabelle 5: Freie Baugrundstücke, AIB Schultes

\* Grundstücke, welche aktuell bebaut werden, bzw. für welche das Genehmigungsverfahren bereits läuft, werden unter der Rubrik „Bebaut“ geführt!

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, verfügt die Gemeinde innerhalb ausgewiesener Baugebiete derzeit über kein einziges Grundstück.

Freie Grundstücke befinden sich nahezu ausnahmslos in privater Hand, i. d. R. ohne Bauzwang. Bei den insgesamt 3 freien Grundstücken im Baugebiet „Kreuzäcker III“ ist in Verbindung mit dem auferlegten Bauzwang von einer zeitnahen Bebauung auszugehen.

### 2.2.3 Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich

Im unbeplanten Innenbereich existieren gemäß Baulückenkataster, Stand 31.12.2022 derzeit folgende Baulücken ohne Baurecht:

Ortsteil, Lage	Grundstücke	davon privat	davon öffentlich
Oberköblitz, Austraße *	5	5	0
Damelsdorf	2	2	0
Diebrunn	1	1	0
Fischberg *	3	3	0
Glaubendorf	1	0	1
Wernberg, Jahnstraße, Talstraße	5	5	0
Wernberg, Kalvarienberg *	2	2	0
Wernberg, Krummleite *	11	11	0
Neunaigen *	11	11	0
Oberköblitz	3	3	0
Saltendorf *	8	8	0
Oberköblitz, Sonnenhang	1	1	0
Unterköblitz *	21	21	0
Wernberg, Weiherner Weg/Schlossberg	4	4	0
Wernberg Süd	1	1	0
Woppenhof *	2	2	0

<b>Gesamt</b>	<b>81</b>	<b>80</b>	<b>1</b>
---------------	-----------	-----------	----------

Tabelle 6: Baulücken, AIB Schultes

\* Grundstücke, welche aktuell bebaut werden, bzw. für welche das Genehmigungsverfahren bereits läuft, bleiben unberücksichtigt!

Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse hat die Gemeinde derzeit keinen Zugriff auf die auf privater Seite in nicht unerheblicher Zahl vorhandenen Baulücken. Regelmäßige Anfragen für die einzige in öffentlicher Hand befindliche Baulücke in Glaubendorf führten bislang aufgrund der dort nur eingeschränkt verfügbaren Internetbandbreite noch nicht zum Verkauf. Mittelfristig wird sich aber auch diese Lücke schließen. Seitens der Gemeinde laufen bereits Bemühungen den Internetanschluss auch in diesem Ortsteil entsprechend zu verbessern.

Brachen und/oder Konversionsflächen sind der Gemeinde derzeit nicht bekannt.

#### 2.2.4 Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude

Folgende Leerstände sind im Gemeindegebiet derzeit bekannt:

Ortsteil, Lage	Leerstände	davon privat	davon öffentlich
Hauptort	3	3	0
Ortsteile	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

Tabelle 7: Leerstände, AIB Schultes

Sämtliche Leerstände liegen in privater Hand.

Bei den genannten privaten Leerständen zeichnen sich für einen Leerstand bereits Sanierungsabsichten ab.

In der Vergangenheit konnten auftretende Leerstände meist innerhalb relativ kurzer Zeit durch Sanierung, bzw. anderweitige Nachfolgenutzung erfolgreich beseitigt werden.

Soweit möglich, ist der Markt Wernberg-Köblitz bemüht, die Eigentümer bei einer Sanierung, Nachnutzung oder einem Verkauf nach Kräften zu unterstützen. In der aktuellen Wohnungsmarktsituation finden zum Verkauf stehende Wohnhäuser i. d. R. sehr zügig neue Eigentümer.

Anrechenbare Leerstände stehen gegenwärtig nicht im Raum.

#### 2.2.5 Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bebauter Flächen scheitert in der Regel an den Eigentumsverhältnissen.

Unabhängig dessen ist die Gemeinde auch hier bemüht, sich ergebende Möglichkeiten auch proaktiv zu ergreifen.

So wurde mit der Änderung des Bebauungsplanes „Wernberg-Süd“ im Jahr 2022 erfolgreich die Möglichkeiten geschaffen, ein bislang unbebautes Grundstück im Gewerbering Süd für die Bebauung mit einem Seniorenwohnheim für gehandicapte Bürger:innen vorzubereiten. Zudem wurde mit der genannten Bebauungsplanänderung auch die Möglichkeit geschaffen, ein in der Kolpingstraße vorhandenes Gebäude eines vormals leerstehenden, früheren Gewerbebetriebes zum Mehrfamilienhaus umzubauen. Aktuell befindet sich das Wohnheim bereits im Bau, der Umbau zum Mehrfamilienhaus neigt sich bereits dem Ende entgegen.

Im Bereich „Am Franzosengraben“ wurden für die Errichtung eines 6-Familienhauses in baurechtlicher Hinsicht entsprechende Befreiungen zu den festgesetzten Bauvorschriften erteilt, welche dieses Vorhaben sonst verhindert hätten.

Der Markt Wernberg-Köblitz verzichtet zudem auf den Erlass von nach Art. 6 Abs. 5 BayBO möglichen Satzungen, welche größere Grenzabstände zuließen. Dies trägt letztlich auch zur grundsätzlich besseren Nachverdichtung bei. Aktuell werden dadurch in der Ringstraße und im Riedweg die Errichtung größerer Mehrfamilienhäuser realisierbar. So befindet sich ein 15-Familienhaus bereits im Bau, für ein 14-Familienhaus wurde die Baugenehmigung bereits erteilt.

#### 2.2.6 Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit

Der Gemeinde sind keine frei verfügbaren Flächen zur ggf. möglichen Nachverdichtung bekannt.

#### 2.2.7 Strategie zur Aktivierung vorhandener Potenziale

Hinsichtlich vorhandener Baugrundstücke, welche sich in privater Hand befinden, ist die Marktgemeinde seit Jahren aktiv bemüht, durch regelmäßige Abfragen die jeweiligen Grundstückseigentümer zur eigenen Baunutzung oder zum Verkauf an Bauwerber zu bewegen. Leider ist die Abgabebereitschaft auf privater Seite infolge unterschiedlicher Interessenlage zur Gemeinde i. d. R. nicht vorhanden.

Dies dokumentiert die letzte schriftliche Abfrage durch die Gemeinde im Juli 2020 sehr eindrucksvoll. Von insgesamt 166 Eigentümern kamen Rückmeldungen von lediglich 56 Betroffenen. Verkaufsbereitschaft wurde hierbei gänzlich nicht mitgeteilt, einzig von zwei Eigentümern wurde die generelle Bereitschaft zum möglichen Tausch signalisiert. Grundstückstauschgeschäfte scheitern zum einen wegen fehlender Tauschflächen der Gemeinde, zum anderen i. d. R. an den völlig überzogenen Vorstellungen derer, die Ihre Flächen zum Tausch anbieten.

Der Bebauungsplan „Fischberg“ wurde im Jahr 2014 entsprechend angepasst, um die Bauplätze als solche auch „attraktiver“ zu machen. Zwei Parzellen wurden daraufhin bereits bebaut, eine Dritte wird aktuell bebaut, für eine weitere zeichnet sich die kurzfristige Bebauung bereits ab.

Unabhängig dessen soll die Aktivität der Gemeinde diesbezüglich auch in Zukunft weiter aufrechterhalten werden.

Darüber hinaus wird sich die Gemeinde weiter um die Reaktivierung vorhandener Leerstände intensiv bemühen.

### 2.3 Berechnung

Dem Landkreis Schwandorf wird im Zeitraum 2021 bis 2041 eine Zunahme von 7,2 % prognostiziert. Dem Markt Wernberg-Köblitz unabhängig dessen eine Abnahme um ca. 4,2 %. Siehe hierzu Darstellungen und Ausführungen unter Ziffer 2.1.2 und 2.1.3.

Gleichzeitig konnten in der Vergangenheit getätigte negative Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung insbesondere in den letzten Jahren eindrucksvoll widerlegt werden. Im Zeitraum 2014 bis 2020 liegt der zu verzeichnende Zuwachs in der Gemeinde bei insgesamt 97 Einwohnern, was einer Zunahme um ca. 1,7 % bedeutet und letztlich der Verfügbarkeit entsprechender Baugrundstücke zugerechnet wird.

Selbst bei ungünstigerer, etwas ausgeweitet rückblickender Betrachtung auf die letzten 10 Jahre (2010 – 2020) liegt die Zunahme in der Gemeinde bei 35 Einwohnern (5.643 E in 2010 und 5.678 € in 2020) und damit bei 0,6 %.

Für den hier relevanten, ausgeweiteten Planungshorizont von ebenfalls ca. 10 Jahren kann also grundsätzlich von folgenden Szenarien ausgegangen werden.

- Szenario 1: max. Zunahme von 1,0 % → zusätzlich 57 Einwohner
- Szenario 2: keine Zunahme → keine zusätzlichen Einwohner
- Szenario 3: mittlere Zunahme von 0,6 % → zusätzlich 34 Einwohner

Unter Zugrundelegung der aktuellen Belegungsdichte mit 2,19 Einwohner pro Wohnung lässt sich für die einzelnen Szenarien an zusätzlich benötigten Wohneinheiten folgender Bedarf ableiten.

- Szenario 1: zusätzlich 26 Wohneinheiten
- Szenario 2: keine zusätzlichen Wohneinheiten
- Szenario 3: zusätzlich 16 Wohneinheiten

Die Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in den zurückliegenden Jahren

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen (WE)	Einwohner (EW)	EW/WE
2011	1543	2495	5658	2,27
2012	1543	2500	5622	2,25
2013	1543	2504	5586	2,23
2014	1548	2511	5581	2,22
2015	1557	2520	5685	2,26
2016	1563	2528	5661	2,24
2017	1585	2574	5703	2,22
2018	1591	2581	5650	2,19
2019	1594	2584	5618	2,17
2020	1601	2592	5678	2,19

Tabelle 9: Entwicklung Haushaltsgrößen, AIB Schultes, Datenquelle: Statistik kommunal 2017, 2021

In Wernberg-Köblitz lässt sich in den zurückliegenden Jahren eine deutliche Auflockertendenz erkennen. Diese drückt sich im Zeitraum von 2011 bis 2020 (9 Jahre) in einem Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um 0,08 EW/WE aus.

Bei Annahme einer degressiven Entwicklung erscheint innerhalb des Planungszeitraums von 10 Jahren ein weiterer Rückgang um 0,04 EW/WE auf 2,15 EW/WE in 2033 durchaus sachgerecht.

Unter Berücksichtigung dieses Auflockerungsbedarfs ergibt sich alleine für den heutigen Bevölkerungsstand rechnerisch folgender Bedarf an Wohneinheiten bis 2033:

$$5.678 \text{ EW} / 2,15 \text{ EW/WE} = 2.641 \text{ WE} \quad (\text{insgesamt in 2033})$$

$$2.641 \text{ WE} - 2.592 \text{ WE} = 49 \text{ WE} \quad (\text{zusätzlich in 2033})$$

Für die Betrachtung der einzelnen Szenarien ergäbe sich somit folgender Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohneinheiten.

- Szenario 1: 26 WE (Zuwachs) + 49 WE (Auflockerung) → 75 WE
- Szenario 2: 0 WE (Zuwachs) + 49 WE (Auflockerung) → 49 WE
- Szenario 3: 16 WE (Zuwachs) + 49 WE (Auflockerung) → 65 WE

Die künftige Abnahme der Belegungsdichte liegt insbesondere mit dem auch in Wernberg-Köblitz zu verzeichnendem Trend zu kleineren Haushalten begründet. Dies wiederum liegt insbesondere daran, dass die Zahl an Singlehaushalten, wie auch die Zahl an Zweipersonenhaushalten stetig steigt.

Die aktuell zu verzeichnende starke Nachfrage nach entsprechenden Wohnbauflächen im Gemeindegebiet bestätigt den in Wernberg-Köblitz nach wie vor gegebenen Bedarf. So liegen der Verwaltung derzeit für das hier geplante Wohngebiet – ohne hierfür bislang erworben zu haben – bereits ein Vielfaches mehr an Reservierungen bzw. Interessensbekundungen vor, als dort Bauflächen geschaffen werden.

Aufgrund der in nicht unerheblicher Zahl zu erwartenden Entstehung zusätzlicher Arbeitsplätze, der außerordentlich guten Verkehrsanbindung und der nach wie vor sehr hohen Nachfrage nach Baugrundstücken könnte man in der weiteren Betrachtung durchaus vom Szenario 1 ausgegangen. Um die Situation jedoch etwas vorsichtiger zu bewerten, wird im folgenden Szenario 3 als maßgebend betrachtet.

Es ergibt sich somit folgende Bedarfsprognose:

Ermittelter Bedarf: (Bevölkerungsbestand mit Auflockerung)	49 WE
Zusätzlicher Bedarf: (Bevölkerungsentwicklung Szenario 3)	16 WE
Abzgl. vorh. Baugrundstücke in öffentlicher Hand	1 WE
Abzgl. Aktivierung vorh. privater Baugrundstücke (zeitlicher Horizont: 10 Jahre, ca. 1,5 % pro Jahr)	20 WE
Abzgl. Nutzung vorhandener Brachen	0 WE
Abzgl. Beseitigung vorhandener Leerstände	2 WE
<hr/>	
Verbleibender Bedarf	42 WE

Die Siedlungsdichte liegt in Wernberg-Köblitz zum 31.12.2020 bei ca. 17 WE/ha. Dies unter Annahme folgender der amtlich erfassten Zahlen (143 ha Wohnbauflächen und 2.481 Wohnungen, Statistik kommunal 2021).

Um künftigen, unnötigen Flächenverbrauch möglichst zu reduzieren, strebt die Gemeinde mit Ausweisung neuer Baugebiete eine durchschnittlich höhere Wohnungsdichte von 25 WE/ha an. Dies entspricht einer spürbaren Verdichtung im Vergleich zum heutigen Siedlungsbestand (17 WE/ha).

Mit der seitens des Marktes angestrebten durchschnittlichen Wohnungsdichte von 25 WE/ha (netto) ergibt sich somit der Bedarf von 1,68 ha Nettowohnbaufläche.

Die hier ausgewiesene Nettowohnbaufläche beträgt ca. 1,86 ha und wird für dem nachgewiesenen Bedarf damit maßvoll gerecht. Die in Teilbereichen beabsichtigte Mehrfamilienhausnutzung trägt entscheidend zur Erhöhung der Wohnungsdichte und damit zur Erreichung der gesteckten Ziele bei.

Der Markt Wernberg-Köblitz trägt im Rahmen seiner Daseinsvorsorge mit der Ausweisung des hier behandelten Baugebietes zur Deckung des vorhandenen Bedarfs in einem ersten Schritt letztlich begründet Rechnung.

### 3. Alternativenprüfung

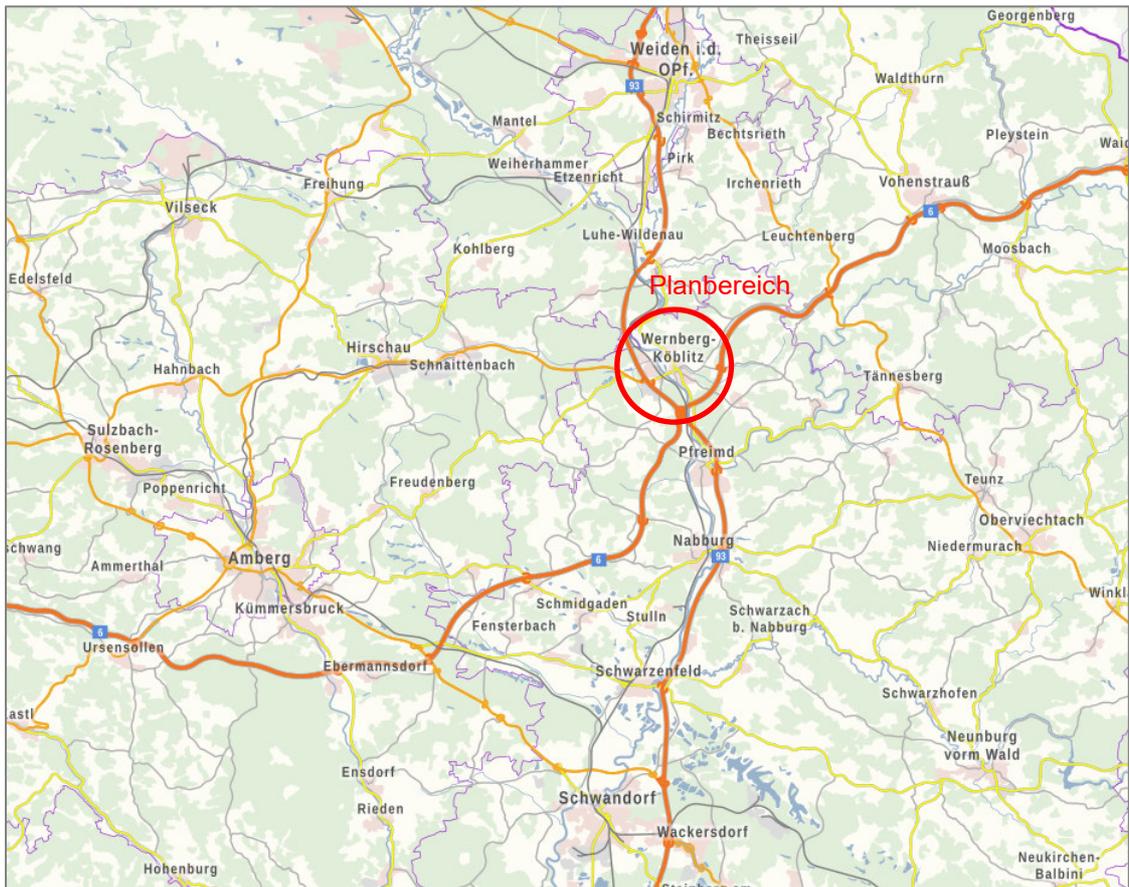
Mögliche Alternativen wurden im Vorfeld der Aufstellung seitens der Gemeinde geprüft.

Die Auswahl potentieller Flächen orientierte sich hierbei primär an den im Flächennutzungsplan für spätere Baunutzung vorgesehenen Flächen.

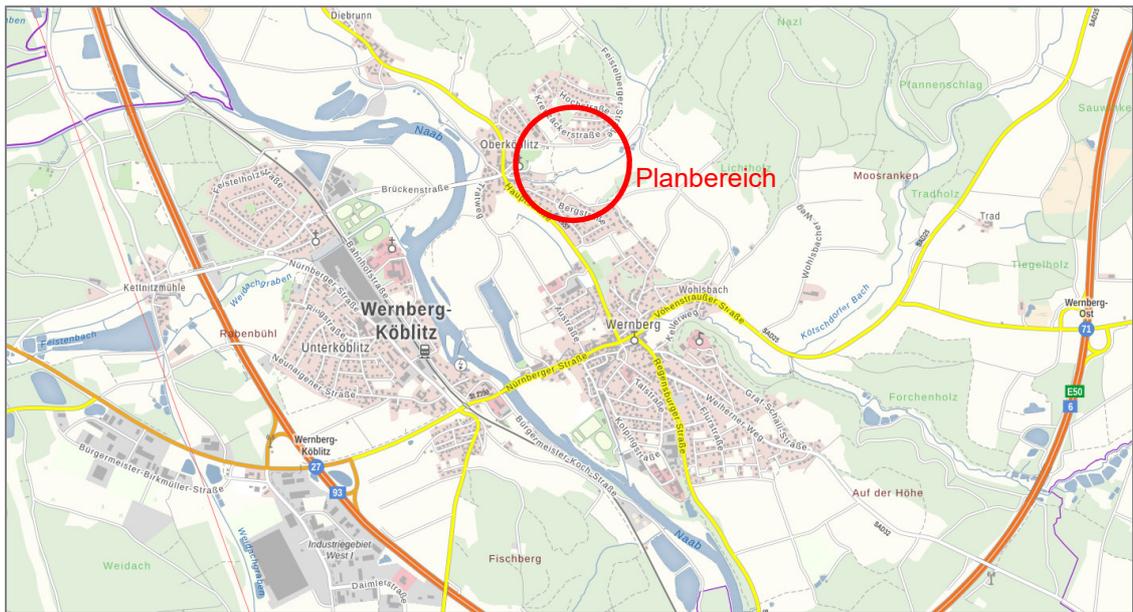
Alternative Flächen, welche dem benötigten Bedarf abdecken könnten, stehen hierbei nicht zur Disposition.

### 4. Beschreibung des Plangebietes

Der Markt Wernberg-Köblitz gehört dem Landkreis Schwandorf an, liegt ca. 23 km nördlich der Kreisstadt und ca. 15 km südlich der Hochschulstadt Weiden i.d.OPf., im nördlichen Bereich des Plangebietes Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung



Auszug aus BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung

Das hier betroffene Areal liegt im nordöstlichen Teil des Hauptortes im Ortsteil Oberköblitz, an der Feistelberger Straße.

Das Plangebiet selbst unterliegt bislang der landwirtschaftlichen Nutzung.

Topographisch betrachtet handelt es sich um eine relativ ausgeprägte Hanglage in südliche Richtung.

Der Höhenverlauf im Baugebiet liegt nach den Daten des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung zwischen ca. 408,00 m ü. NN. im Nordosten und ca. 390,00 m ü. NN. im Südwesten.

Im Baugebiet sollen insgesamt 25 Parzellen entstehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der normalen Baugrundstücke liegt im Mittel bei 722 m<sup>2</sup>, hierbei i. d. R. zwischen ca. 661 m<sup>2</sup> und ca. 780 m<sup>2</sup>. Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung liegen im Mittel bei ca. 907 m<sup>2</sup>.

Die gewählten Grundstücksgrößen sind im Kern der Grundgeometrie der verfügbaren Planflächen geschuldet, entspringen darüber hinaus den Vorgaben der Gemeinde und spiegeln den i. d. R. seitens der Bauwerber in Wernberg-Köblitz erforderlichen Bedarf wider.

## 5. Geltungsbereich

Der dargestellte und mit Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich gibt den räumlichen Umfang des hier behandelten Bebauungsplanes wieder.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Flurnummern 265, 266/1 und auf Teilflächen der Flurnummern 14, 257, 257/1, 266 und 283/1, jeweils Gemarkung Oberköblitz und umschließt eine Gesamtfläche von ca. 3,64 ha.

## 6. Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Norden über die dort bestehende Feistelberger Straße.

Den getroffenen Festsetzungen folgend ist vorgesehen, das Baugebiet mit entsprechenden Planstraßen A und B zu erschließen.

Die Planstraßen erhalten unterschiedliche Verkehrsraumbreiten. Die Planstraße A hierbei 6,0 m zuzüglich seitlicher Parkbuchten. Die Planstraße B i. d. R. 7,00 m, ausgenommen der Einmündungsbereich zur Feistelberger Straße, welcher mit 8,00 m Verkehrsraum vorgesehen ist.

Darüber hinaus sorgen Fußwegverbindungen dafür, dass auch der fußläufige Verkehr in alle relevanten Richtungen entsprechend bedient wird. Fußwegverbindungen in die angrenzende Natur werden – soweit sinnvoll und möglich – in wassergebundener Decke ausgeführt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Wasserleitung. Im Baugebiet werden hierbei neue Hauptwasserleitungen erforderlich.

Die durch das Baugebiet bislang verlaufende Brauchwasserleitung ist im Zuge der Erschließung nach Bedarf entsprechend um-, alternativ stillzulegen.

Das geplante Baugebiet soll später im Trennsystem entwässert werden.

Eine gesicherte Versickerung des Niederschlagswassers ist, aufgrund der im Zuge entsprechender Baugrunduntersuchung festgestellten Baugrundverhältnisse, im Baugebiet nicht möglich. Auf verbindliche Festsetzungen zur Versickerung wird infolge dessen verzichtet.

In neu zu errichtenden Regen- und Schmutzwasserkanälen werden die anfallenden Wässer getrennt abgeleitet. Am südwestlichen Rand des Baugebietes sind für die erforderliche Regenwasserrückhaltung entsprechende Flächen vorgesehen. Die Ausgestaltung des Beckens erfolgt – soweit möglich – naturnah. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in südwestliche Richtung.

Ergänzend hierzu wird den privaten Anschlussnehmern die Rückhaltung anfallender Niederschlagswässer schon auf den jeweiligen Bauparzellen verbindlich vorgeschrieben.

Privat anfallende Regenwässer sind auf privater Seite rückzuhalten, bzw. lediglich gedrosselt abzuleiten. Die gesicherte Versickerung ist aufgrund vorhandener Baugrundverhältnisse i. d. R. nicht möglich, falls lokal möglich, mit entsprechender Nachweisführung aber grundsätzlich erlaubt.

Letztlich werden die gedrosselten Regenwässer aus dem Baugebiet, wie auch die im Baugebiet anfallenden Schmutzwässer den bestehenden Kanälen im angrenzenden Gebiet zugeleitet. Die Regenwässer werden hier im weiteren Verlauf der Naab zugeleitet. Die Schmutzwässer der Kläranlage des Marktes Wernberg-Köblitz.

Die Kläranlage selbst ist als Belebungsanlage für 11.500 EW ausgelegt und nach den Aussagen des Betreibers als ausreichend einzustufen.

Sofern zur schadlosen Ableitung des aus den östlich angrenzenden Außengebietsflächen anfallenden Oberflächenwassers Maßnahmen notwendig werden, werden diese in gesonderten Maßnahmen seitens der Gemeinde ergriffen, andernfalls im Zuge der Erschließung.

Zur Versorgung mit Energie und Telekommunikation sind im Baugebiet ebenfalls entsprechende Hauptleitungen komplett neu zu errichten.

Die im Baugebiet bislang vorhandene, querende Brauchwasserleitung wird, sofern nicht ganz aufgelassen, spätestens im Zuge der Erschließung umverlegt.

In alle 26 Parzellen sind mit der Erschließung entsprechende Hausanschlussleitungen für alle Ver- und Entsorgungsanlagen neu herzustellen.

## **7. Ausgleichsmaßnahmen**

Ausgleichsmaßnahmen erfolgen entsprechend der im Zuge der Umweltprüfung erstellten Eingriffsbilanzierung festgestellten Erfordernis. Der ermittelte tatsächliche Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 24.421 WP.

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes durchgeführt.

Alle Einzelheiten hierzu sind dem Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Köblitzbach“ vom 24.10.2022, erstellt von Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten zu entnehmen.

## **8. Änderungen im Flächennutzungsplan**

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs erfolgt im Parallelverfahren und bildet danach die Grundlage des hier vorliegenden Bebauungsplanes.

Bislang sind im Flächennutzungsplan im betroffenen Planbereich weitest gehend landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Darüber hinaus im Wesentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Friedhof und Flächen, die vorrangig als Ausgleichs- und Ersatzflächen für Eingriffe in den Naturhaushalt geeignet sind.

## **9. Darstellungen im Plan**

Die getroffenen Festsetzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes, soweit erforderlich, in Anlehnung an die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) entsprechend dargestellt.

## **10. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren.

## **11. Begründung zur Grünordnung**

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau nach Möglichkeit zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden. Die in den Festsetzungen aufgeführten Festsetzungen zum Bodenschutz sind auch während der Bauphase zu beachten.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen sowie die Ausgleichs-/Ersatzflächen, die im Zusammenhang mit dem Baugebiet durchgeführt werden, erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild (vergleichsweise hohe Empfindlichkeiten)

- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölbewohner und Arten der extensiven Wiesen (insbesondere Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen)
- Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum oder mindestens 5 Großsträucher zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Im Hinblick auf den Klimaschutz sind alle nicht überbauten Freiflächen der privaten Parzellen gärtnerisch mit Rasen, Wiese, Stauden oder Gehölzen zu begrünen. Stein- bzw. Schottergärten sind nicht zulässig.

Die nicht baulich zur Überprägung geplanten Vegetationsbestände (Gehölzbestände u.a.) sind unbeeinträchtigt zu erhalten. Dies gilt für die alten Stieleichen an der Zufahrt zum Friedhofsparkplatz, die Gehölzbestände im Bereich der Mulde und im Südwesten des Baugebiets sowie die Vegetationsbestände an der Westseite der nord-süd-verlaufenden Geländemulde.

Im Bereich der Erschließungsstraßen und im Bereich des Parkplatzes am Friedhof sind umfangreiche Baumpflanzungen geplant, um eine weitere Durchgrünung des Geltungsbereichs auf öffentlichen Flächen zu erreichen.

In dem Bereich zwischen der nord-süd-verlaufenden Geländemulde und dem derzeitigen Friedhofsparkplatz wurden Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Landschaftsplans durchgeführt (ca. 4.300 m<sup>2</sup>, ca. im Jahr 2000), wobei hiervon eine Teilfläche von 1.505 m<sup>2</sup> im Bebauungsplan Kreuzäcker II als Ausgleichs-/Ersatzfläche angesetzt wurde. Nachdem die Ausgleichs-/Ersatzfläche Kreuzäcker II innerhalb der Umsetzungsfläche Landschaftsplan nicht räumlich definiert wurde, ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, nachdem ein erheblicher Teil der Umsetzungsfläche Landschaftsplan baulich überprägt wird, die gesamte Ausgleichs-/Ersatzfläche für Kreuzäcker II ersatzweise anderweitig nachzuweisen, und zwar aufgrund der bereits stattgefundenen Entwicklung der Vegetationsbestände mit einem Flächenzuschlag von 3 % pro Jahr seit Rechtskraft des Bebauungsplans, begrenzt auf 10 Jahre (damit 30 % Zuschlag, analog der Vorgehensweise bei der Verzinsung von Ökoko in umgekehrter Weise, damit Zuschlag von 1.452 m<sup>2</sup>, insgesamt 1.957 m<sup>2</sup> zu erbringen). Diese Ausgleichs-/Ersatzflächen werden überwiegend an der Ostseite der nord-süd-verlaufenden Geländemulde nachgewiesen (A1, 1.843 m<sup>2</sup>), ein kleiner Teil auch im Nordosten der Bauparzellen (Teilfläche von 114 m<sup>2</sup>, A2).

Durch die Angliederung eines wesentlichen Teils dieses Ausgleichs an der Ostseite der Geländemulde wird sichergestellt, dass der naturnahe Grünzug, der sich durch die Baugebiete Kreuzäcker, im Norden vom Waldgebiet ausgehend, hinzieht, nach Süden in einer ausreichenden Breite erhalten bzw. neu geschaffen wird. Damit wird auch der Biotopverbund von den nördlich liegenden Wäldern zum Köblitzbachtal und die südlich davon liegenden Landschaftsräume sichergestellt bzw. optimiert. Zugleich werden die Lebensräume und Aufenthaltsqualitäten sowie die Wohlfahrtswirkungen der Grünflächen im Baugebiet wesentlich verbessert bzw. durch die Bebauung einhergehende Verluste minimiert.

Der weitere Ausgleich für das Baugebiet wird östlich der Bauparzellen erbracht (Gesamtfläche 2.461 m<sup>2</sup>, davon ca. 312 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung und 2.149 m<sup>2</sup> Streuobstwiese auf artenreichem Extensivgrünland, A3 und A4, mit Einbringen zusätzlicher Strukturelemente und Berücksichtigung von Altgrasfluren im Bereich der Hecken säume).

Auch auf den Ausgleichs-/Ersatzflächen A1 und A2 sind autochthone Heckenpflanzungen und Streuobstbestände herzustellen und zu entwickeln. Um den angestrebten Zielzustand zu erreichen, wird in den ersten 3 Jahre eine Aushagerungsmahd vorgesehen. Die Ausgleichs-/Ersatzflächen sind naturnah im Sinne der naturschutzfachlichen Zielsetzungen zu entwickeln.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Da der Umfang der vorgesehenen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen dem ermittelten Kompensationsbedarf entspricht, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden (gilt auch für die beanspruchten Ausgleichs-/Ersatzflächen für das Baugebiet Kreuzäcker II).

## **B) Umweltprüfung, Umweltbericht, etc.**

Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Köblitzbach“ vom 15.11.2022, erstellt von Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten ist vollumfänglicher Bestandteil der hier vorliegenden Begründung und liegt als gesonderter Teil der Begründung mitsamt seinen Anlagen vor.